

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bopfingen

### Einfamilienhaus mit Nebengebäude, KFZ-Werkstatt & Carport



Objekt-Nr. OM-325155

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Janik Werz

73441 Bopfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	502,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Massivhaus wurde um 1900 in einem Ortsteil von Bopfingen erbaut und versprüht den besonderen Charme der damaligen Bauweise. 2020 wurden umfassende Sanierungen durchgeführt wie z. B. Erneuerung der Dacheindeckung, Verstärkung der Dachkonstruktion, neues Velux Fenster, Teilerneuerung der Elektrik, Erneuerung der Abwasserrohre und Kanalgrundrohre, Wasserverteiler/Ventile, Fassadenanstrich, Fensteranstrich, ein Wintergarten, neue Pflastersteine, neue Lithon L-Steine, ein neuer Carport inklusive Genehmigung für drei Fahrzeuge sowie die Renovierung des Nebengebäudes. Die Renovierung des Nebengebäudes beinhaltet einen neuen Stahlbetonboden mit Epoxidharzbeschichtung, eine neue KFZ Hebebühne, ein neues elektrisches Rolltor mit Funkfernbedienung, OSB-Verkleidungen und Böden, Verkleidung Giebel, einen voll ausgebauten Werkzeugraum und die Teilerneuerung der Elektrik. Das Obergeschoss ist auf ca. 80m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut und teilt sich auf in einen offenen Koch und Essbereich mit großem Balkon/Terrasse, Küche, zwei Schlafzimmer, Bad und Wohnzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein Verkaufsraum, eine Küche und drei Lagerräume (eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nach Genehmigung möglich). Nach Genehmigung würde die Gesamtwohnfläche ca. 200m<sup>2</sup> betragen. Der Zustand des Wohnhauses ist renovierungsbedürftig, die Tapeten wurden schon teilweise entfernt.

Ein großes Nebengebäude mit reichlich Platz, elektrischem Torantrieb und Hebebühne runden das Angebot ab.

Bei Interesse kann das Werkzeug und das Baumaterial käuflich erworben werden.

2023 ist durch den Defekt der Duscharmatur-Dichtung ein kleiner Wasserschaden aufgetreten. Danach wurde die darunterliegende Holzbalkendecke freigelegt um Folgeschäden zu verhindern und die Trocknung sicherzustellen.

Die Graue Fertiggarage auf Bild 1 gehört nicht zum Angebot.

Anfragen sind nur gestattet wenn:

Starkes Kaufinteresse bestehen, das Inserat vollumfänglich gelesen wurde, die finanziellen Mittel vorhanden sind oder eine Finanzierungszusage vorliegt bzw eine positive Prognose der Bank.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Absprache möglich.

Mit freundlichen Grüßen

## Ausstattung

Im 1. OG des Hauses gibt es zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine Dachterrasse, außerdem sind schöne Dielenböden, das Sichtfachwerk und ein Holzofen zu finden. Den Dachboden kann ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss befindet sich aktuell ein Verkaufsraum, eine große ehemalige Backstube, eine zweite Küche und zwei Abstellräume.

Das Erdgeschoss könnte zu einer zweiten, größeren Wohnung umgebaut werden. Da es zwei Zugänge zum Haus gibt, könnte die Immobilie vermietet/teilvermietet werden oder für eine Großfamilie interessant sein.

Das große Nebengebäude wurde zur KFZ-Werkstatt umgebaut und bietet viele Möglichkeiten, auch für z.B. Gewerbetreibende. Das Rolltor wurde 2023 neu installiert. Die neuwertige KFZ-Hebebühne gebe ich bei Kauf der Immobilie mit dazu.

Ebenfalls ist ein im Jahr 2022 gebauter Carport vorhanden, dieser Carport bietet Platz für drei Autos oder ist aufgrund der Höhe von über 3m auch für größere Fahrzeuge geeignet.

Der Hof wurde 2021 erneuert. Es wurden L-Steine gesetzt und Pflastersteine verlegt.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

**Lage**

Die Immobilie liegt sehr ruhig in einem Teilort von Bopfingen. Die Lage ist außergewöhnlich, da das Objekt an einer der höchsten Stellen des Ortes erbaut wurde, somit gibt es auch keine Gefahr von Hochwassern.

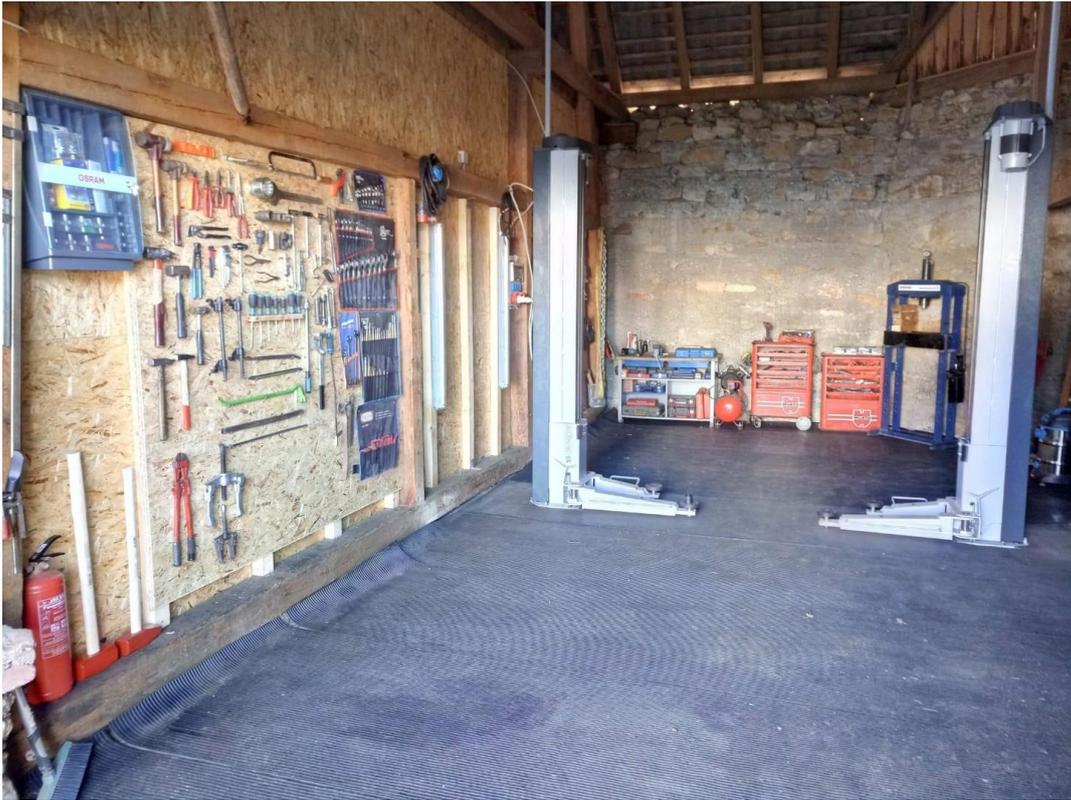
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



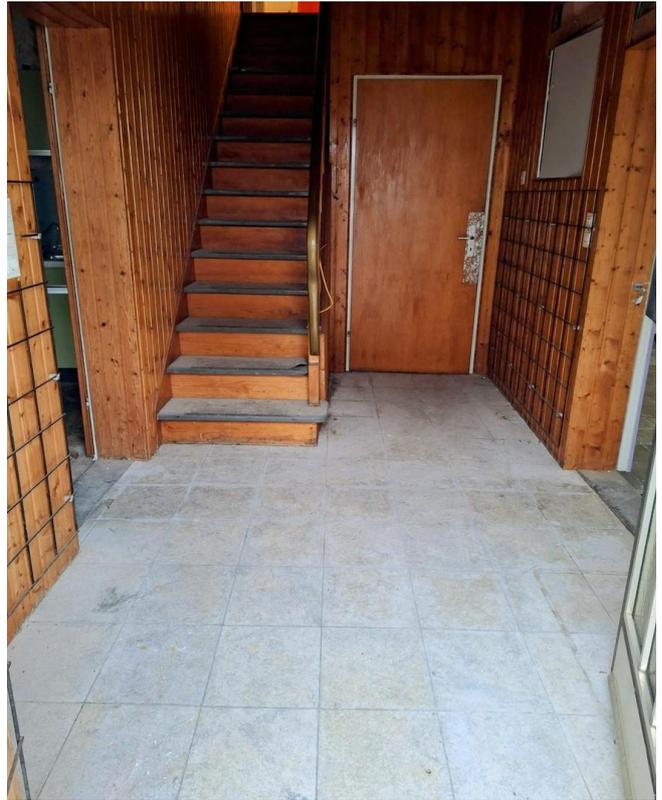
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



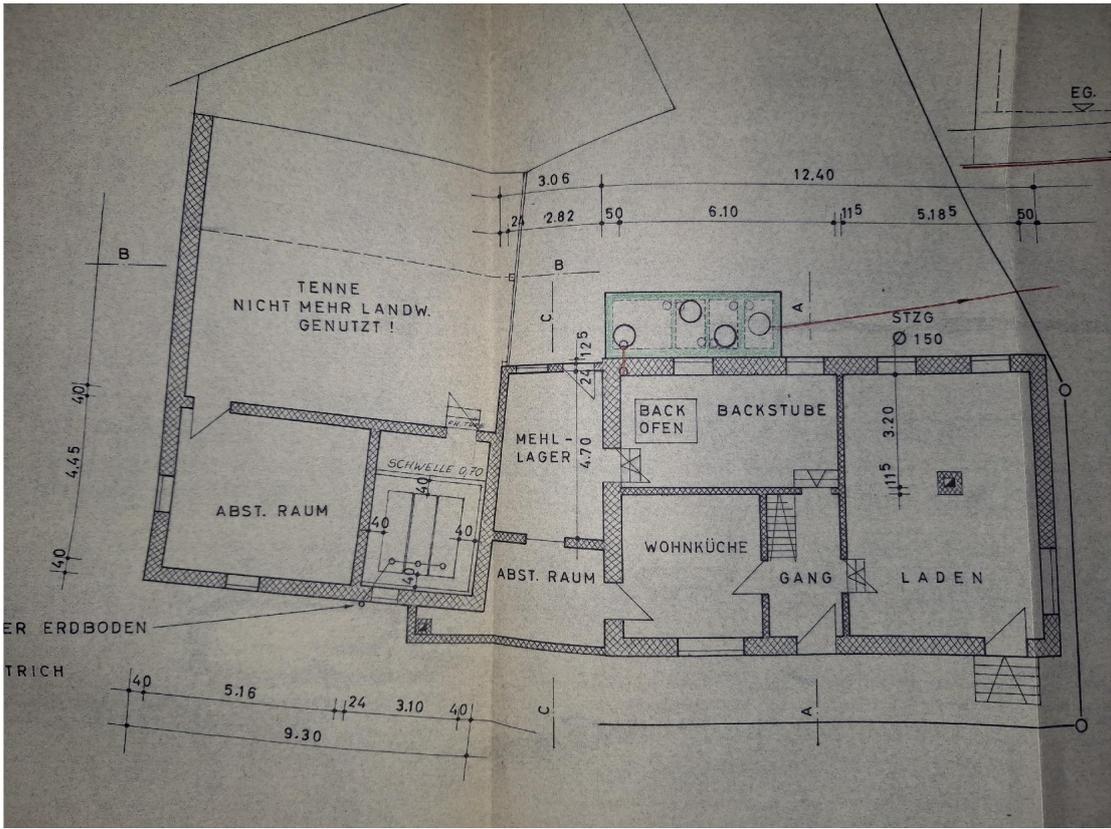
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

